

LA CLÁUSULA *REBUS SIC STANTIBUS* ABRE LA PUERTA A UNA POSIBLE MODULACIÓN DE LOS CONTRATOS CUYO CUMPLIMIENTO DEVIENE IMPOSIBLE COMO CONSECUENCIA DE LA CRISIS ORIGINADA POR EL COVID-19.

La propagación del Covid-19 en nuestro país ha supuesto la paralización de la actividad industrial y comercial y, consecuentemente, una infinidad de contratos que, ante estas circunstancias sobrevenidas ya no se van a poder cumplir. Piénsese, por ejemplo, en la infinidad de negocios que han tenido que cerrar sus puertas, ello conlleva para el arrendatario la imposibilidad de obtener rendimientos y, para el arrendador, una posible resolución del contrato ante la falta de pago y, por tanto, ante su incumplimiento.

Ante esta extraordinaria e imprevisible situación, completamente ajena a la voluntad de las partes contratantes, **podemos plantearnos si los efectos de estos contratos pueden suspenderse o bien procederse a una modificación o renegociación de las condiciones y cláusulas de los mismos**, con el fin de paliar los devastadores efectos de la previsible crisis económica que se aproxima. **La respuesta a dicha cuestión la encontramos en una figura jurídica**, de carácter doctrinal, **conocida como “*Rebus sic stantibus*”** (*estando así las cosas*), en virtud de la cual es posible la revisión de los contratos cuando por circunstancias sobrevenidas y totalmente imprevistas por las partes se produce una ruptura del equilibrio económico del contrato, resultándole a una de las partes imposible o muy gravoso el cumplimiento de la obligación, ya que dicha cláusula facilita la adaptación de los contratos.

La cláusula *rebus sic stantibus* no aparece regulada en ningún precepto de nuestro Código Civil. Ahora bien, podría decirse que nace del artículo 1105 del Código Civil el cual declara que “*nadie responderá de aquellos sucesos que no hubieran podido preverse o, que previstos, fueran inevitables*”.

Esta figura jurídica viene aplicándose desde antiguo, ahora bien, con el transcurso del tiempo se ha venido a producir un cambio progresivo de su concepción tradicional, reservada a un marco de aplicación sumamente restrictivo o excepcional, para procederse a una valoración del régimen de aplicación de esta figura plenamente normalizada. En efecto, la crisis económica que se produjo en el año 2008 y sus nefastas consecuencias motivaron una revisión de la doctrina jurisprudencial en torno a la cláusula *rebus*, abogándose por una configuración más normalizada en su aplicación. Ejemplo de ello

son las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de junio de 2014 (RJ 2014, 3526) y de 15 de octubre de 2014 (RJ 2014, 6129), en las que se aboga por un necesario cambio o adaptación de los referentes que tradicionalmente habían configurado o caracterizado la aplicación de esta cláusula y su antigua fundamentación según las reglas de equidad y justicia en pro de una progresiva objetivación y adaptación a la realidad social de su fundamento, amparándose en la actualidad en la regla de la **conmutatividad del negocio jurídico** y el **principio de buena fe**, conforme al cual *cuando, fuera de lo pactado y sin culpa de las partes y de forma sobrevenida, las circunstancias que dotaron de sentido la base o finalidad del contrato cambian profundamente, las pretensiones de las partes, lo que conforme al principio de buena fe cabe esperar en este contexto, pueden ser objeto de adaptación o revisión de acuerdo al cambio operado* (Sentencia de 21 de mayo de 2009 (RJ 2009, 3187), entre otras).

Las mencionadas Sentencias son un referente en torno a la evolución jurisprudencial que ha sufrido la cláusula *rebus*, a partir, como se ha dicho, de un aplicación más normalizada y flexible de esta figura a raíz de la crisis económica que sufrió España en el año 2008¹ y sus devastadoras consecuencias que supusieron para muchas empresas la imposibilidad de cumplir sus obligaciones contractuales. Por ello, en las mencionadas sentencias, se aplica la cláusula *rebus*² sentando, a su vez, una nueva doctrina acerca de los requisitos y presupuestos que han de concurrir para que pueda operar dichas clausula.

A continuación, realizamos una enumeración de los elementos que habrán de concurrir para que devenga aplicable dicha figura jurídica

¹ En las citadas Sentencias y, tomando como precedentes, otras anteriores emanadas por el Tribunal Supremo (Sentencias de 17 (RJ 2013, 1819) y 18 de enero de 2013 (RJ 2013, 1604) (núms. 820 y 822/2012, respectivamente) se admite la posible aplicación de la cláusula *Rebus sic stantibus* a los casos que traigan causa de la crisis económica. Estableciendo en este sentido que *la crisis económica, de efectos profundos y prolongados de recesión económica, puede ser considerada abiertamente como un fenómeno de la economía capaz de generar un grave trastorno o mutación de las circunstancias*

² En la Sentencia de fecha de 30 de junio de 2014 se aplicó la cláusula *rebus sic stantibus* argumentado el extraordinario carácter de la alteración de las circunstancias (sobrevenidas e imprevisibles) derivada de una caída desmesurada de la facturación con sustanciales pérdidas que comprometía la viabilidad de la explotación de la empresa y el cumplimiento íntegro del contrato según lo pactado, todo ello como consecuencia de la crisis económica del año 2008. Así se aplicó la cláusula *rebus*, modificándose el canon a abonar por parte de una empresa de explotación publicitaria, reduciéndose el mismo en un 20%. En el mismo sentido, en la Sentencia de 15 de octubre de 2014, se rebajó en un 30% la renta pactada por un negocio hotelero.

¿Qué requisitos o presupuestos han de darse para la aplicación de la cláusula rebus?

- La cláusula *rebus sic stantibus* es **de aplicación a los contratos de tracto sucesivo**, es decir, a aquellos contratos en donde el cumplimiento de las prestaciones son reiteradas durante un plazo de tiempo, y es durante ese tiempo cuando pueden acontecer dichas circunstancias imprevistas que alteren los presupuestos del negocio (p. ej., contrato de arrendamiento de inmueble); y a **los contratos de tracto único con ejecución diferida**, es decir, contratos donde la prestación debe cumplirse pasado ese periodo de tiempo (p. ej., compraventa de inmueble en fase de construcción o sobre plano, en donde queda aplazado el cumplimiento de la obligación de entrega de la cosa o del pago del precio), y es durante ese periodo cuando pueden acontecer circunstancias imprevistas que alteren los presupuestos del negocio.
- El **carácter sobrevenido de las circunstancias** que afectan al contrato. Deben de producirse una serie de circunstancias, acaecidos con posterioridad a la constitución del contrato y con anterioridad a su cumplimiento.
- **Imprevisibilidad del cambio de circunstancias**. Es necesario que el cambio de circunstancias sea imprevisible, es decir, que las partes no hubieran podido tomarlo en consideración.
- **No imputabilidad del cambio de circunstancias**. El cambio de circunstancias no puede ser imputable a una de las partes. El cambio debe resultar ajeno a la voluntad, comportamiento y esfera de control de las partes y, en particular, de la parte que quede en desventaja.
- **No asunción del riesgo por la parte en desventaja**. para la aplicación de la figura el cambio o mutación, configurado como riesgo, debe quedar excluido del "riesgo normal" inherente o derivado del contrato.
- **Ruptura de la equivalencia de las prestaciones o excesiva onerosidad**. Las circunstancias sobrevenidas han de causar una excesiva onerosidad y, por tanto, no es suficiente que el cumplimiento pueda implicar una mayor onerosidad, sino que debe tratarse de una alteración de la «base del negocio» o «base económica del contrato» que, o bien provoca la destrucción de la equivalencia de la prestaciones, o bien convierten en inalcanzable la finalidad

común del negocio, es decir, una onerosidad excesiva, que cause una alteración fundamental en el equilibrio del contrato e irrazonablemente desproporcionada con la contraprestación que se recibe de la otra parte.

- La excesiva onerosidad debe significar **una alteración importante en términos económicos, pero no con una intensidad tal que provoque la imposibilidad de cumplimiento**, porque en tal caso estaríamos ante la figura de la imposibilidad sobrevenida.

Finalmente, se ha de tener en cuentas que las Sentencias analizadas vienen a delimitar la aplicación de la cláusula *rebus* con otras figuras jurídicas como son la imposibilidad sobrevenida de la prestación (arts.1182 a 1184 Código Civil), así como la resolución del contrato (art. 1124 Código Civil). Al respecto, si bien en las mencionadas sentencias se realiza un examen más detallado, a grandes rasgos, podría decirse que la principal diferencia con respecto a las otras figuras ahora mencionadas viene a ser que la cláusula *rebus* no tiene efectos resolutorios, ni rescisorios, si no únicamente modificativos parcialmente de los contratos.

En atención a todo lo expuesto, consideramos de plena aplicación la examinada clausula *rebus sic stantibus* ante la crisis del Covid-19. La situación de nuestro país debido a la crisis del Covid-19 y el cese de toda la actividad, está produciendo ya unos efectos económicos devastadores sobre los negocios y contratos de todo tipo, que no sabemos hasta cuando se prolongarán. Por ello, entendemos que, de lo libremente estipulado en cualquier negocio jurídico, puede abrirse la puerta a una interpretación más extensiva y lógica, debido a las actuales circunstancias sobrevenidas e imprevisibles y con daños extraordinarios provocadas por el Covid-19, y que puede suponer la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* dejando sin efecto el contrato o bien modulando o modificando las prestaciones exigibles pactadas.

Desde SALVIDE ABOGADOS estamos a su entera disposición para facilitar una ampliación de la presente información, así como para resolver cualquier duda.